

**Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Tambahan
Biaya Perantara di Tabang Kecamatan Kotamobagu Selatan**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah pada Fakultas Syari'ah IAIN Manado

Oleh:

Prana putra kadjaya
NIM: 15.1.2.045



PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) MANADO
2022

ABSTRAK

Nama : Prana Putra Kadjaya
NIM : 15.1.2.045
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan
Tambahan Biaya Perantara di Tabang Kecamatan Kotamobagu
Selatan.

Skripsi ini membahas tentang Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Tambahan Biaya Perantara di Tabang Kecamatan Kotamobagu Selatan. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui bagaimana praktek jual beli tanah dengan tambahan biaya jasa di kelurahan Tabang kecamatan Kotamobagu Selatan dan juga untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah dengan tambahan biaya jasa di kelurahan Tabang kecamatan Kotamobagu Selatan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian lapangan, dalam hal ini subjek yang diteliti adalah peristiwa atau praktek jual beli tanah dengan penambahan biaya jasa yang dipraktekkan oleh masyarakat desa Tabang Kecamatan Kotamobagu Selatan.

Proses jual beli tanah dengan menggunakan perantara (*samsara*) dan biaya tambahan bagi *samsara* dilakukan oleh masyarakat desa Tabang. Tahapan jual beli dengan perantara tersebut, pertama yaitu pihak penjual atau pihak pembeli menghubungi perantara untuk mencarikan tanah yang akan dijual atau mencarikan pembeli tanah. Terdapat kesepakatan antara perantara dan pihak pembeli-penjual, terkait upaya yang akan diberikan kepada pihak perantara. Tambahan biaya tersebut berkisar 2,5% dari harga tanah. Meskipun demikian, biasanya perantara juga diberikan upah seikhlasnya dari penjual atau pembeli. Transaksi yang melibatkan pihak ketiga ini juga.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Tambahan Biaya Perantara, Tinjauan Hukum Islam

Daftar Isi

BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	9
F. Definisi operasional dan ruang lingkup penelitian.....	10
G. Penelitian Terdahulu	11
BAB II	13
TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Jual Beli Dalam Islam.....	13
a. Pengertian Jual Beli	13
b. Dasar Hukum Jual Beli	16
c. Rukun Dan Syarat Jual Beli	21
d. Macam-Macam Jual Beli	26
e. Bentuk Jual Beli Yang Dilarang	29
B. Tinjauan Umum Tentang Samsarah.....	30
a. Pengertian akad Samsarah	30
b. Dasar Hukum Samsarah.....	34
c. Rukun Dan Syarat Samsarah.....	35
BAB III	38
METODE PENELITIAN	38
A. Tempat dan Waktu Penelitian	38
B. Rancangan Penelitian.....	38
C. Jenis Penelitian	38
D. Data dan Instrumen Penelitian	38
E. Sistematika Pembahasan.....	41
BAB IV	43
HASIL PENELITIAN	43
A. Praktek Jual Beli Tanah Dengan Tambahan Biaya Perantara	43
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dengan Tambahan Biaya Perantara	51
BAB V	61
PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam hubungan sosial kita banyak melakukan aktivitas muamalah yang terkadang dinafikan hukumnya karena sudah menjadi kebiasaan umum di tengah kehidupan masyarakat. Sebenarnya kebiasaan umum tidak akan bermasalah ketika sudah dibenarkan secara hukum. Hal ini berbeda ketika kebiasaan itu kontradiksi dengan hukum akan tetapi dikenal umum di tengah kehidupan masyarakat sehingga tidak melanggar hukum misalkan praktek jual-beli. Persoalan jual-beli selalu berdinamis dan dalam dinamika tersebut, perlu diperhatikan segala sesuatu yang berkaitan dengan sah atau tidaknya jual beli tersebut.¹ Salah satu jual beli yang sering terjadi di masyarakat, adalah terkait jual beli tanah. Selain karena terkait dengan praktik transaksi jual beli, persoalan jual beli tanah terkait juga dengan hak pemilikan tanah sesudah terjadinya transaksi.

Hak milik merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang, seperti hak menyewakan, membagi hasilkan, menggadaikan, dan menyerahkan tanah kepada orang lain dengan hak guna bangunan atau hak pakai maupun melalui jual beli.²

Dalam hukum Islam, kepemilikan tanah oleh seseorang dalam konteks individual dalam relasi sosial secara yuridis diakui. Pemilik tanah mempunyai

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas hukum Muamalah*, Edisi Revisi (Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 11

² Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional* (Jakarta: Binacipta, 1983), h. 57.

kewenangan untuk menggunakannya sesuai dengan keinginannya. Kewenangan manusia atas kepemilikan harta dalam kaidah hukum Islam dilindungi dalam bingkai *hifzu al mal* sebagai salah satu prinsip *al kulliyah al khams*.³

Salah satu penyebab meningkatnya harga tanah secara tiba tiba adalah situasi pasar tanah yang tidak transparan. Hal ini yang kemudian mengakibatkan persaingan yang terjadi dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna yang mungkin disebabkan oleh informasi yang kurang tepat sehingga menjadi spekulasi. Penilaian orang atas sebidang tanah akan menjadi sangat berbeda, karena tanah memiliki beberapa dimensi dan ukuran yang berbeda-beda. Penilaian atas sebidang tanah memerlukan keahlian tersendiri. Selain membutuhkan pengalaman, penilaian tanah juga membutuhkan pengetahuan yang memadai tentang prinsip-prinsip penilaian, teknik pendekatan dalam penilaian, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan, serta metode yang dipakai untuk mempermudah dalam estimasi nilai tanah.

Seiring pertumbuhan dalam bisnis transaksi jual beli properti seperti tanah, profesi agen semakin banyak diminati. Hal ini tentu saja karena komisi agen tanah ini sangat menggiurkan dan langsung cair dengan mudah. Umumnya agen properti formal atau broker biasanya akan memperoleh pembayaran komisi (marketing fee) antara 2% hingga 3,5 % dari nilai transaksi sesuai dengan target penjualan dan waktu yang disepakati, semakin tinggi nilai properti biasanya semakin rendah persentase komisinya. Sudah jadi rahasia umum, ketidaktahuan klien atas aturan komisi agen properti membuat beberapa oknum makelar

³ Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam* (Badan Litbang Dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010), h. 271.

memanfaatkannya, untuk menetapkan biaya upah setinggi-tingginya. Belum lagi status makelar tersebut ternyata tidak sah. Alih-alih tergabung dalam sebuah perusahaan, agen ini biasanya tidak memiliki kemampuan marketing dan hanya bertindak sebagai penyalur saja.

Selain menggunakan agen properti formal yang bekerja di bawah naungan perusahaan yang berbadan usaha, tidak sedikit pula masyarakat yang memanfaatkan jasa agen tradisional yang tidak memiliki lisensi dan badan usaha. Dalam masyarakat Aceh sendiri dalam jual beli tanah menggunakan jasa agen secara pribadi yang bekerja secara mandiri tidak dinaungi oleh perusahaan berbadan usaha. Agen tradisional ini bisa saja bekerja sebagai pekerjaan utama maupun pekerjaan sampingan di mana ada pihak lain yang memintanya untuk menjualkan tanah karena alasan sibuk dan tidak mengetahui harga dipasaran.

Dalam praktiknya tidak jarang-jarang agen property tradisional ini bergantung pada negosiasi dengan penjual atau pembeli, terkadang mereka tidak meminta dalam bentuk persentase dari nilai transaksi tetapi mematok nominal tertentu. Mereka menyepakati perjanjian penyerahan kuasa dilakukan secara tidak tertulis atau cukup dengan lisan antar kedua belah pihak, begitu juga dengan persyaratan atau aturan yang harus ditaati seorang penerima wakilah (kuasa) diucapkan secara lisan. Sehingga terjadi masalah dikemudian hari seperti pemilik tanah meminta lebih dari harga tanah dengan alasan untuk diberikan kepada agen dan ini jelas merugikan pembeli.⁴ Di sisi lain para agen juga kerap menggunakan

⁴ Tina Ramadhana, *Penerapan Akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah Ditinjau Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian di Gampong Lhok Igeuh Kec. Tiro Kab. Pidie)*, Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2019), h.. 47

cara kedua untuk memperoleh fee yang dikenal dengan istilah “titip harga”. Artinya mereka menaikkan harga yang ditawarkan oleh penjual. Hal ini dilakukan dengan tujuan menguji pasar. Jika dengan harga tersebut tidak ada peminat, maka agen tersebut akan menurunkan harganya.

Jual beli dalam Islam telah diformat prinsip-prinsip dasarnya sebagai norma hukum yang harus dipatuhi oleh setiap mukallaf, agar transaksi yang dilakukannya dapat dikategorikan sebagai transaksi yang legal sesuai dengan kaidah dan nash yang telah ditetapkan dalam AlQur’an Surat An-Nisa ayat 29. Demikian juga dengan jual beli yang dilakukan oleh perantara, makelar atau agen dalam operasionalnya, hal ini penting diimplementasikan agar image makelar dapat dikonstruksikan dengan baik sebagai instrumen bisnis yang legal sesuai dengan ketentuan syara’.

Praktik agen atau yang dapat kita sebut sebagai perantara sudah ada sejak zaman Rasulullah SAW. yang disebut dengan al-samsarah yang artinya agen adalah upaya mengantarai pihak penjual dengan pembeli, agar penjual mendapatkan kemudahan dalam mendapatkan calon pembeli. Tradisi tersebut sudah berlaku secara turun temurun, ketika itu sahabat sering melakukannya dan Rasulullah Saw juga tidak pernah melarangnya.

Samsarah (agen) adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain agen (*simsar*) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan

jual-beli.⁵ Jadi *Samsarah* adalah perantara antara biro jasa dengan pihak yang memerlukan jasa mereka (produsen, pemilik barang), untuk memudahkan terjadinya transaksi jual-beli dengan upah yang telah disepakati sebelum terjadinya akad kerja sama tersebut.

Dalam perkembangannya agen atau makelar cenderung membantu masyarakat mewujudkan transaksi. Secara prinsipil, keberadaan makelar atau agen legal dalam konteks hukum Islam, sebagai salah satu '*uqud musamma* yang diistilahkan dengan akad *Samsarah*. Samsar sebagai makelar atau perantara realitasnya mampu menjembatani suatu transaksi jual beli antara pihak penjual dengan pembeli. Keberadaan makelar memudahkan kedua belah pihak untuk bertemu dan melakukan transaksi untuk memenuhi kebutuhannya dan lazimnya dalam praktik simsar ini lebih eksis dalam melakukan transaksi jual-beli.

Dalam fiqh muamalah badan perantara dalam transaksi jual beli yaitu seseorang yang menjual barang orang lain atas dasar bahwa seseorang itu akan diberi upah oleh yang punya barang sesuai dengan usahanya. Penerima kuasa (wakil) boleh menerima komisi (*Al-ujur*) dan boleh tidak menerima komisi (hanya mengharapkan ridha Allah/tolong-menolong). Orang yang menjadi perantara (penerima kuasa) dikenal juga sebagai komisioner, makelar, agen, yang tergantung pada persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan menurut hukum dagang yang berlaku dewasa ini. Walaupun namanya dikenal sebagai komisioner dan lain sebagainya, namun mereka bertugas sebagai perantara dalam menjualkan barang dagangan, baik atas namanya sendiri maupun atas nama

⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, ed.1. cet.2, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 289

perusahaan yang memiliki barang. Penerima kuasa dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan kehendak syariat dan sesuai dengan pertalian ijab qabul. Maksud dari kalimat tersebut adalah seluruh perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, dan perikatan tersebut tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara', seperti melakukan riba atau menipu orang lain.

Selain itu jenis transaksi yang merupakan salah satu rukun dari samsarah harus jelas. Pada kegiatan samsarah ini ada tiga jenis akad yang bisa diterapkan yaitu akad wakalah, ji'alah dan ijarah. Masing-masing jenis transaksi ini memiliki implikasi kepada sistem upah. Dengan demikian, dalam hal jual beli tanah dengan menggunakan perantara ini menarik untuk diteliti karena ketidakpastian akad akan berpengaruh kepada ketidakpastian pendapatan, ketidakabsahan pendapatan serta menimbulkan sengketa di antara para pihak. Ikhtiar pengembangan ekonomi juga harus dilakukan dalam situasi yang nyaman dan damai sebagai bagian akhir dari implementasi maqashid syari'ah dalam kehidupan manusia.

Praktik jual beli tanah ini juga terjadi di kelurahan Tabang, kecamatan Kotambagu Selatan, kota Kotambagu. Sebagai wilayah yang memiliki banyak lahan kosong, di kelurahan Tabang sering terjadi praktik jual beli tanah diantara masyarakat. Salah satu kebiasaan yang sering dipraktekkan oleh masyarakat kelurahan Tabang adalah dalam transaksi jual beli tanah, sering menggunakan jasa seorang perantara atau makelar. Tugas makelar adalah untuk memudahkan pemilik tanah menjual atau mencari orang yang berniat membeli tanah tersebut, sehingga pemilik tanah tidak perlu bersusah payah mencari penjual.

Oleh sebab itu, dalam praktiknya sering terjadi penambahan biaya dalam praktik jual beli tanah tersebut. Hal ini dikarenakan, dalam proses jual beli tanah yang melibatkan pihak ketiga, dalam hal ini adalah perantara atau makelar, pihak ketiga tersebut menambahkan biaya jasa ke dalam nilai jual tanah tersebut. Nilai jasa tersebut merupakan upah atau honor yang ditambahkan dari biaya transportasi, biaya jasa serta biaya lain yang telah diperhitungkan oleh si perantara atau makelar tersebut.

Di kota kotamobagu, kotamobgu selatan khususnya di desa tabang sering terjadi transaksi jual beli karena kebanyakan penduduk yang ada disana memiliki lahan yang kosong namun tak menutup kemungkinan transaksi juga terjadi di lahan yang sebelumnya sudah dibangun rumah. Dalam praktek transaksi yang dilakukan masyarakat di tabang melibatkan banyak pihak seperti, masyarakat pemilik tanah atau lahan, aparat pemerintahan, dan juga notaris demi berjalannya transaksi jual beli tanah dengan lancar. Namun ada juga oknum transaksi jual beli tanah yang melibatkan pihak ke tiga dalam transaksi. Berdasarkan data dari lurah dalam sebulan ada lima sampai sepuluh proses transaksi jual beli tanah yang melibatkan pihak ke tiga.

Berkaitan dengan bahasan yang telah dikemukakan diatas maka penulis tertarik untuk mengkaji secara lebih mendalam mengenai pengaruh kualitas produk produk kopi terhadap kepuasan konsumen. Penulis akan mengkaji masalah tersebut dengan mengadakan penelitian dengan judul **“Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah dengan Tambahan Biaya Jasa di Kelurahan Tabang Kecamatan Kotamobagu Selatan”**.

B. Identifikasi Masalah

Dalam menemukan masalah penelitian, terlebih dahulu dilakukan kegiatan berpikir dan merenung guna memperoleh gagasan, ide dan motivasi untuk melakukan suatu penelitian. Dalam proses berpikir dan merenung tersebut, dilakukan pengamatan atau survei mengenai subyek dan obyek dari masalah yang terjadi di suatu tempat. Setelah itu, dilakukan identifikasi terhadap suatu masalah dengan cara, antara lain:

- a. Mengurai berbagai pertanyaan tentang tema tertentu, yaitu kebutuhan informasi. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran secara utuh tentang suatu masalah. Dengan bertanya, maka dapat memperoleh jawaban sementara tentang masalah-masalah yang terkait jual beli tanah dengan kebutuhan bahan penelitian. Dengan demikian, pertanyaan dapat membuka wawasan terhadap masalah yang menjadi perhatian untuk diteliti
- b. Menampilkan indikasi terjadinya masalah di tabang kotamobagu selatan yang bisa dikaitkan dengan kebutuhan data penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk membantu menemukan gejala, variabel dan indikator yang akan dibahas dari suatu masalah. Indikasi suatu masalah juga membantu menguraikan parameter dan tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian.
- c. Menginventaris berbagai masalah yang terjadi di tabang kotamobagu selatan, khususnya yang terjadi pada masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah. Merumuskan masalah dalam suatu kalimat yang dapat mewakili dan mendeskripsikan penelitian yang akan diteliti.

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah dengan tambahan biaya perantara (shamsarah) di Tabang Kotamobagu Selatan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah dengan tambahan biaya perantara di Tabang kecamatan Kotamobag Selatan?

D. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek jual beli tanah dengan tambahan biaya jasa di kelurahan Tabang kecamatan Kotamobagu Selatan
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek jual beli tanah dengan tambahan biaya jasa di kelurahan Tabang kecamatan Kotamobag Selatan

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini mempunyai manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut :

1. Secara Teori

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran khususnya terkait praktik jual beli tanah dengan penambahan biaya jasa

yang dilaksanakan oleh masyarakat di kelurahan Tabang kecamatan Kotamobagu Barat

2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis, berguna untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana Ekonomi pada program sarjana Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Manado.
- b. Penelitian ini berguna untuk memberikan pemahaman kepada pembaca, serta masyarakat yang mempraktekkan jual beli tanah dengan tambahan biaya jasa yang ada di Kelurahan Tabang Kecamatan Kotambagu Selatan.

F. Definisi operasional dan ruang lingkup penelitian

1. Hukum islam

Pengertian hukum Islam atau syariat islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya.

2. Praktek jual beli

Pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang.

3. Tambahan biaya perantara (shamsarah)

Praktik agen atau perantara atau makelar sudah ada sejak zaman Rasulullah Saw. yang disebut dengan *al-Samsarah* yaitu pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain agen (*simsar*) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli. Samsarah adalah bagian dari pelaku akad (subjek) jual beli karena penjual tidak melakukan akad secara langsung dengan pembeli. Dalam membeli atau menjual properti seperti tanah, selain menggunakan agen properti formal yang bekerja di bawah naungan perusahaan yang berbadan usaha, tidak sedikit pula masyarakat yang memanfaatkan jasa agen tradisional.

G. Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang peneliti jadikan bahan rujukan karena memiliki keterkaitan dengan penelitian yang peneliti kemukakan yaitu, sebagaimana diuraikan berikut ini :

1. Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Rafika Juliana (2020) dengan judul, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa (Studi Di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)". Tinjauan dalam penelitian ini adalah berkaitan akad jual beli tanah sistem kredit yang masih status disewakan terjadi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara telah di praktikan menurut kebiasaan masyarakat setempat yaitu dengan cara pemilik tanah mula-mula menawarkan tanah miliknya yang dijual secara di cicil kepada masyarakat setempat lalu masyarakat mulai tertarik dengan sistem kredit yang di tawarkan karena masyarakat merasa sistem kredit ini sangat meringankan beban pembayaran dibandingkan dengan cara kontan. Karena dengan kreditan tiap bulan dipandang masyarakat lebih mudah untuk membayarnya walaupun jangka waktunya lumayan lama. Jual beli tanah dengan sistem kredit di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara

Kabupaten Lampung Utara sudah sesuai dengan syarat sah praktik jual beli kredit. Yang menjadi masalah disini yaitu pada perubahan akad awal yang dilakukan secara sepihak oleh penjual tanah 10 setelah jual beli kredit berjalan sehingga menunda waktu kepemilikan tanah yang telah dicicil oleh pembeli.

2. Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Nurjana Shinta Anggraini (2020) dengan judul, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Dalam Status Agunan Kredit Studi Kasus Di Campursari, Kelurahan Kotabumi Tengah, Kecamatan Kotabumi, Lampung Utara”. Pemasalahan pada skripsi ini ialah yaitu penjual akan memberikan kepastian tentang surat atau sertifikat tanah yang dibeli oleh pembeli setelah pembeli membayar cicilan setengah dari waktu yang telah dijanjikan atau 30 kali. Seiring berjalannya waktu pembeli sudah menyicil pembayaran tanah tersebut akan tetapi belum ada kepastian tentang sertifikat tanah tersebut. Yang sebelumnya tanah tersebut dijadikan jaminan agunan oleh pemiliknya. Islam telah memperbolehkan jual beli secara kredit dan Islam juga telah memperbolehkan gadai. Namun praktik jual beli tanah yang status jaminan agunan kredit menimbulkan masalah, bisa saja sipemilik awal yang menjaminkan tanah tersebut tidak membayar atau melunasi hutangnya kepada pihak Bank agar sertifikat jaminan agunan tersebut lepas, dan tanah tersebut bisa ditarik oleh pihak Bank untuk melunasi hutang pemiliknya. Tanah tersebut akan lebih kuat dimiliki oleh pihak Bank karena sertifikat tanah tersebut ada pada pihak Bank. Sedangkan si pembeli sudah menyicil sebagian besar pembayarannya. Disini akan terjadi masalah dimana hanya satu pihak saja yang diuntungkan dan akan mendatangkan kemudharatan bagi pembeli.
3. Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Nurul Riska Amalia (2017) dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”. Permasalahan dalam penelitian ini ialah jual beli dengan akta di bawah tangan, di mana dari hasil prapenelitian penulis menunjukkan bahwa hanya $\pm 30\%$ masyarakat menggunakan akta otentik, serta masih sangat kurangnya kesadaran masyarakat akan hukum itu sendiri, sehingga mereka berbuat semaunya, melakukan praktek jual beli tanah tanpa memperhatikan aturan yang ada. oleh karena itu, kasus-kasus pertanahan semakin merajalela khususnya terkait jual beli tanah. Namun berdasarkan uraian di atas, secara teoritis dan yuridis upaya penanggulangan serta pemberian sanksi baik berupa hukuman maupun tidak berupa hukuman masih diberlakukan terhadap oknum-oknum yang menyebabkan kerugian dalam kasus-kasus pertanahan. Persamaan dari ketiga skripsi diatas adalah sama-sama adanya ketidakjelasan atau ketidakpastian dari kegiatan jual beli tanah, seperti ketidakpastian berjalannya kredit dan ketidakjelasan dari objek jual beli baik berupa objek yang dijual beli maupun dokumen atas kepemilikan objek tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jual Beli Dalam Islam

a. Pengertian Jual Beli

Sebelum mengkaji secara luas dalam kehidupan sehari-hari, salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan adalah dengan usaha perdagangan atau jual beli, untuk terjadinya usaha tersebut diperlukan adanya hubungan timbal balik antara penjual dan pembeli. Jual beli adalah saling tukar menukar antara benda dengan harta benda atau harta benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada pihak lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum.

Berdasarkan penjabaran di atas terdapat beberapa masalah tentang jual beli, maka terlebih dahulu akan dikemukakan beberapa pengertian jual beli baik secara etimologi maupun secara terminologi. Jual beli menurut istilah atau etimologi

مُقَابَلَةٌ شَيْءٍ بِشَيْءٍ

*Yang artinya Tukar menukarsesuatu dengan sesuatu yang lain.*⁶

Sedangkan jual beli menurut bahasa adalah sebagaimana di jelaskan berikut ini. Pengertian jual beli menurut bahasa adalah tukar menukar secara mutlak.⁷

⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*. Amzah, Jakarta, 2010, Cet Ke-1, h., 173

⁷ Sayyid Sabiq, Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fikih Sunnah*, Alma'rif, Bandung, 1997, h., 47

الْبَيْعُ مَعْنَاهُ لُغَةً مُطْلَقٌ الْمَبَادِلَةُ

Berdasarkan pengertian tersebut maka jual beli adalah tukar menukar apa saja, baik antara barang dengan barang, barang dengan uang atau uang dengan uang. Untuk lebih jelas tentang pengertian jual beli dapat dilihat dibawah ini:

1. Menurut Hanafiah sebagaimana dikemukakan oleh Ali Fikri, menyatakan bahwa jual beli memiliki dua arti yaitu arti khusus dan arti umum.

Arti khusus yaitu.

وَهُوَ بَيْعُ الْعَيْنِ بِالنَّقْدَيْنِ (الذَّهَبِ وَالْفِضَّةِ) وَنَحْوِهِمَا أَوْ مَبَادِلَةُ السَّلْعَةِ
عَلَى نَحْوِهِ وَجِهٍ مَخْصُوصٍ

Artinya: Jual beli adalah menukar benda dengan dua mata uang (emas dan perak) dan semacamnya, atau tukar-menukar barang dengan uang atau semacam menurut cara yang khusus.⁸

Arti umum yaitu

وَهُوَ مَبَادِلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ فَالْمَالُ يَشْمَلُ مَا كَانَ ذَاتًا وَتَقْدًا

Artinya: Jual beli adalah tukar menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, harta mencakup zat (barang) atau uang.⁹

⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* h. 175

⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* h., 176

Dapat disimpulkan akad yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu penjual dan pembeli yang objeknya bukan manfaat yakni benda, dan bukan untuk kenikmatan seksual. Menurut syafi'iyah memberikan definisi jual beli sebagai berikut :

وَشَرَعًا عَقْدٌ يَتَضَمَّنُ مُقَابَلَةَ مَالٍ بِمَالٍ بِشَرْطِهِ الْآتِي لِإِسْتِفَادَةِ مَلِكٍ عَيْنٍ أَوْ مَنْفَعَةٍ مُؤَبَّدَةٍ

Artinya: Jual beli menurut syara' adalah suatu aqad yang mengandung tukar menukar harta dengan harta dengan syarat yang akan diuraikan nanti untuk memperoleh kepemilikan atas benda atau manfaat untuk waktu selamanya¹⁰.

2. Menurut Hanabilah memberikan definisi jual beli sebagai berikut.

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مَبَا دَلَّةُ مَالٍ بِمَالٍ أَوْ مَبَا دَلَّةُ مَنْفَعَةٍ مَبَا حَةٍ بِمَنْفَعَةٍ مَبَا حَةٍ

عَلَيْ التَّائِبِينَ غَيْرِ رِبَاٍ أَوْ قَرْضٍ

Artinya: Pengertian jual beli menurut syara' adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang.¹¹

3. Menurut Hasbi ash-shiddiqie adalah:

عَقْدٌ يَقُومُ عَلَى آسَاسِ مَبَا دَلَّةِ الْمَالِ بِالْمَالِ لِئُفِيدَ تَبَادُلُ لِمَلَكَاتٍ عَلَى الدَّوَامِ

Artinya: aqad yang tegak atas dasar pertukaran harta dengan harta, maka jadilah harta penukaran milik secara tetap.¹²

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit. h..*, 170

¹¹ Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit. h..*, 176

¹² Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Bulan Bintang, Jakarta, 1987), h.

sukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara'.

b. Dasar Hukum Jual Beli

Berdasarkan permasalahan yang dikaji menyangkut masalah hidup dan kehidupan ini, tentunya tidak terlepas dari dasar hukum yang akan kita jadikan sebagai rujukan dalam menyelesaikan permasalahan yang akan dihadapi. Jual beli sudah dikenal masyarakat sejak dahulu yaitu sejak zaman para Nabi. Sejak zaman itu jual beli dijadikan kebiasaan atau tradisi oleh masyarakat hingga saat ini.

Adapun dasar hukum yang disyariatkannya jual beli dalam Islam yaitu:

1. Al-Qur'an

Manusia hidup di dunia secara individu mempunyai kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi, baik itu berupa sandang, pangan papan dan lain sebagainya. Kebutuhan seperti itu tidak pernah terputus dan tidak pernah berhenti selama manusia itu hidup. Oleh karena itu, tidak ada satu hal pun yang lebih sempurna dalam memenuhi kebutuhan itu selain dengan cara pertukaran, yaitu dimana seorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan.

Jual beli ini adalah suatu perkara yang telah dikenal masyarakat sejak zaman dahulu yaitu sejak zaman para Nabi hingga saat ini. Dan Allah mensyariatkan jual beli ini sebagai pemberian keluangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hambahamba-Nya itu dalam surat tentang diperbolehkannya jual beli ini didasarkan pada.

Firman Allah yang berbunyi: Q.S. al-Baqarah ayat: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
قَالَ لَيْسَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya ;

Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

Dia maha mengetahui lagi maha bijaksana, tidak ada yang dapat menolak ketetapan-Nya dan Allah tidak dimintai pertanggungjawaban. Dialah yang maha mengetahui segala hakikat dan kemaslahatan persoalan apa yang bermanfaat bagi hamba-hamba-Nya maka dia akan membolehkannya bagi mereka. kasih sayang Allah kepada para hamba-Nya lebih besar daripada sayangnya seorang ibu kepada anak bayinya.¹³ Kemudian di dalam surat An-Nisa ayat 29 Allah SWT berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

¹³ Abdullah Bin Muhammad, Alu Syikh, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 1, Kairo, Pustaka Imam 1994. h., 548

Ayat ini memberikan kesan bahwa dikehidupan konsekuensi iman dan konsekuensi sifat, yang dengan sifat itu Allah memanggil mereka untuk dilarang dari memakan harta sesama secara batil, meliputi semua cara mendapatkan harta yang tidak diizinkan atau tidak diberkenankan Allah. yakni dilarang olehnya diantara dengan cara menipu, menyuap, berjudi, menimbun barang-barang kebutuhan pokok untuk menaikkan harganya, serta sebagai pemukanya adalah riba.¹¹ Terdapat ayat lain dalam Qur'an Surat Al-Jumuah ayat 10:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya :

Apabila salat telah dilaksanakan, maka bertebaranlah kamu di bumi; carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak agar kamu beruntung.

Maksud dari potongan ayat ini, Inilah keseimbangan yang menjadi ciri khas dari manhaj Islami. Yaitu keseimbangan antara tuntutan kehidupan dunia yang terdiri dari pekerjaan, kelelahan, aktivitas dan usaha dengan proses ruh yang denan berserah diridalam beribadah dan meninggalkan sejenak suasana yang menyibukkan dan melalaikan itu disertai dengan konsentrasi hati dan kemurniannya dalam berzikir. Ia sangat penting bagi kehidupan, hati, dimana tanpanya hati tidak mungkin memiliki hubungan, menerima, dan menunaikan beban-beban amanat yang besar itu. yaitu berzikir kepada allah di selah-selah aktivitas.¹⁴

Jadi, ketiga ayat tersebut menjelaskan bahwa Allah SWT, memperbolehkan kepada manusia untuk melaksanakan transaksi jual beli demi memenuhi

¹⁴ Muhammad Abdullah Abu Al imam Al Bukhori. *Kitab Shahih Bukhori*. Dahlan Bandung. h., 1223

kebutuhan hidupnya. Akan tetapi tentu saja transaksi jual beli itu harus sesuai dengan koridor atau ketentuan yang telah Allah SWT berikan. Allah menyerukan kepada manusia agar mencari karuniannya dan selalu ingat kepadanya.

2. Hadits

Hadis yang menerangkan tentang jual beli yaitu.

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّهُ سَمِعَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ عَامَ الْفَتْحِ وَهُوَ بِمَكَّةَ إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ فَقِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ أَرَأَيْتَ شُحُومَ الْمَيْتَةِ فَإِنَّهَا يُطْلَى بِهَا السُّفُنُ وَيُدْهَنُ بِهَا الْجُلُودُ وَيَسْتَصْبِحُ بِهَا النَّاسُ فَقَالَ لَا هُوَ حَرَامٌ ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ ذَلِكَ قَاتَلَ اللَّهُ الْيَهُودَ إِنَّ اللَّهَ لَمَّا حَرَّمَ شُحُومَهَا جَمَلُوهَا ثُمَّ بَاعُوهَا فَأَكَلُوهَا ثُمَّ¹⁴

Artinya: *dari Jabir bin Abdullah r.a bahwasanya ia mendengar Rasulullah bersabda pada tahun kemenangan di Mekah: Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya mengharamkan menjual minuman yang memabukkan (Khamr), bangkai, babi dan berhala. Lalu ada orang bertanya, “ya, Rasulullah bagaimana tentang lemak bangkai, karena dipergunakan mengecat perahu-perahu supaya tahan Air, dan meminyaki kulit-kulit, dan orang-orang mempergunakannya, untuk penerangan lampu ? beliau menjawab, “ tidak boleh, itu haram” kemudian diwaktu itu Rasulullah saw., bersabda: Allah melaknat orang-orang yahudi, sesungguhnya Allah tatkala mengharamkan lemaknya bagi mereka, mereka cairkan lemak itu kemudian dijualnya kemudian mereka makan harganya (HR Bukhari).¹⁵*

Berdasarkan uraian hadits di atas dapat di simpulkan bahwa manusia yang baik memakan suatu makanan adalah memakan hasil usaha tangannya sendiri. Maksudnya, apabila kita akan menjual atau membeli suatu barang, yang diperjual belikan harus jelas dan halal, dan bukan milik orang lain, melainkan milik kita

¹⁵ Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Dan Penjelasanya*, h..., 563

sendiri. Allah melarang menjual barang yang haram dan najis, maka Allah melaknat orang-orang yang melakukan jual beli barang yang diharamkan, seperti menjual minuman yang memabukkan (Khamr), bangkai, babi lemak bangkai dan berhala.

3. Dasar Hukum Ijma'.

Para ulama fiqih dari dahulu sampai dengan sekarang telah sepakat bahwa :

أَلَّا صَلُّ فِي الْمُعَامَلَاتِ إِلَّا بِأَحَدٍ إِلَّا أَنَّ يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَيَّ تَحْرِيمُهَا

Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.¹⁶

Kaidah yang telah diuraikan di atas dapat dijadikan dasar atau *hujjah* dalam menetapkan hukum berbagai masalah berkenaan dengan keuangan syariah. Dari dasar hukum sebagaimana tersebut di atas bahwa jual beli itu adalah hukumnya mubah. Artinya jual beli itu diperbolehkan asal saja di dalam jual beli tersebut memenuhi ketentuan yang telah ditentukan di dalam jual beli dengan syarat-syarat yang sesuai dengan hukum Islam.

Kebutuhan manusia untuk mengadakan transaksi jual beli sangat urgen, dengan transaksi jual beli seseorang mampu untuk memiliki barang orang lain yang diinginkan tanpa melanggar batasan syari'at. Oleh karena itu, praktek jual beli yang dilakukan manusia semenjak masa Rasulullah saw, hingga saat ini menunjukkan bahwa umat telah sepakat akan disyariatkannya jual beli.¹⁷

¹⁶ *Ibid.*, h., 572

¹⁷ Sayid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, alih bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki, *Terjemah Fiqih Sunnah*, Jilid III, Al Ma'arif, Bandung, 1987, h. 46

Agama Islam melindungi hak manusia dalam pemilikan harta yang dimilikinya dan memberi jalan keluar untuk masing-masing manusia untuk memiliki harta orang lain dengan jalan yang telah ditentukan, sehingga dalam Islam prinsip perdagangan yang diatur adalah kesepakatan keduabelah pihak yaitu penjual dan pembeli. sebagaimana yang telah digariskan oleh prinsip muamalah adalah sebagai berikut.

1. Prinsip Kerelaan.
2. Prinsip bermanfaat.
3. Prinsip tolong menolong.
4. prinsip tidak terlarang.¹⁸

c. Rukun Dan Syarat Jual Beli.

Sebagai salah satu dasar jual beli, rukun dan syarat merupakan hal yang terangat penting, sebab tanpa rukun dan syarat maka jual beli tersebut tidak sah hukumnya. Olehkarena itu Islam telah mengatur tentang rukun dan syarat jual beli itu, antara lain.

1. Rukun jual beli

Jual beli dianggap sah apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Maksudnya adalah, apabila seseorang akan melakukan Jual beli harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Unsur-unsur yang menyebabkan sahnya jual beli terpenuhi. Adapun rukun yang dimaksud dapat dilihat dari pendapat ulama di bawah ini adalah:

- a. Adanya penjual dan pembeli

¹⁸ H. M. Daud Ali, *Asas-Asas Hukum Islam*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, h. 144

b. adanya barang yang diperjualbelikan

c. Sighat (kalimat ijab qabul)¹⁹

Jadi sebagaimana yang telah disebutkan di atas bahwa jika suatu pekerjaan tidak terpenuhi rukun-rukunnya maka pekerjaan itu akan batal karena tidak sesuai dengan syara' begitu juga dalam hal jual beli harus memenuhi ketiga rukun-rukun tersebut.

2. Syarat Jual Beli

Dari ketiga rukun jual beli yang telah penulis uraikan di atas masing-masing mempunyai persyaratan sebagai berikut.

1) Al-Muta'qidain (penjual dan pembeli)

Para ulama sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli (penjual dan pembeli) harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

a) Baligh

Baligh berarti sampai atau jelas, yakni anak-anak yang sudah sampai pada usia tertentu yang menjadi jelas baginya segala urusan atau persoalan yang dihadapi. Pikirannya telah mampu mempertimbangkan atau memperjelas mana yang baik dan mana yang buruk.

Jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal dan orang gila hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang mumayyiz, menurut ulama Hanafiah, jika akad yang dilakukan membawa

¹⁹ Rachat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001, Cet. Ke-4, h., 76

keuntungan bagi dirinya, maka akadnya sah.²⁰ Jumhur ulama berpendapat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus baligh dan berakal, bila orang yang berakad itu belum balikh, maka jual belinya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.²¹

Bahwa jual beli diperintahkan dalam Islam, namun bukan berarti jual beli boleh dilakukan siapa saja, melainkan mempunyai syarat-syarat tertentu, seperti dijelaskan dalam hadis di atas: *orang yang tidur hingga ia bangun, anak kecil hingga ia dewasa, dan orang gila hingga ia berakal (sembuh dari gilanya)*. Maksud tiga perkara ini adalah sahnya dalam jual beli, apabila penjual dan pembeli dalam keadaan sadar, tidak tidur, anak yang sudah cukup umur, karena apabila diperbolehkannya anak kecil melakukan jual beli, dia akan membuat kerusakan, seperti menjual barang cacat, karena anak kecil tidak mengerti aturan dalam Islam. Begitu juga sebaliknya orang gila yang tidak berakal dilarang melakukan jual beli. Dapat disimpulkan jual beli boleh dilakukan oleh orang-orang dalam keadaan sadar.

b) Tidak pemboros

Dalam hal ini dinyatakan oleh Allah SWT dalam Firman-Nya dalam surat Al-Isra' ayat 27.

إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيْطَانِ ۖ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا

Artinya:

Sesungguhnya orang-orang yang pemboros itu adalah saudara setan dan setan itu sangat ingkar kepada Tuhannya.

²⁰ Nasrun Haroen, *Fiqih muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta 2000, h..., 115

²¹ Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* h..., 188

Maksud pada ayat di atas, Allah telah melarang hambanya melakukan suatu pekerjaan dengan tujuan untuk menghamburhamburkan hartanya, karena perbuatan tersebut merupakan sebuah pemborosan, yang telah dijelaskan pada ayat di atas bagi orang yang melakukannya, merupakan perbuatan syaitan. Maksud pemborosan di sini, suatu pekerjaan yang tidak bermanfaat.

c) Dengan kehendak sendiri (bukan paksaan)

Artinya yaitu, prinsip jual beli adalah suka sama suka antara penjual dan pembeli, bila prinsip ini tidak tercapai jual beli itu tidak sah. Sebagai mana firman Allah Surat Q.S. An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

Perkataan suka sama suka dalam ayat di atas menjadi dasar bahwa jual beli harus merupakan kehendak sendiri tanpa tipu daya dan paksaan.

1) Syarat untuk barang yang diperjual belikan

Untuk barang yang diperjual belikan hendaklah barang tersebut bersih barangnya, dapat dimanfaatkan, milik orang yang melakukan aqad, antara lain, mampu menyerahkan mengetahui dan barang yang diaqadkan ada di tangan.

2) Shighat atau lafaz ijab qabul.

Ijab adalah perkataan penjual seperti saya jual barang ini harga sekian.²² Qabul adalah perkataan pembeli, seperti saya beli dengan harga sekian.²³ Ijab qabul adalah yang dilakukan oleh orang yang melakukan tindakan aqad, lafal aqad berasal dari bahasa arab “Al-aqdu” yang berarti perikatan atau perjanjian dan pemufakatan “Al-ittifaq” secara bahasa atau etimologi fiqih aqad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari’ah yang berpengaruh pada obyek perikatan, maksudnya adalah seluruh perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara’.²⁴ Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun aqad terdiri atas empat macam. *Pertama*, pernyataan untuk mengikat diri (pernyataan aqad) *kedua*, pihak-pihak yang beraqad, *ketiga*, obyek aqad, *empat*, tujuan aqad.²⁵

Berdasarkan syarat umum di atas, jual beli dianggap sah jika terpenuhi syarat-syarat khusus yang disebut dengan syarat Ijab dan Qabul sebagai berikut.

- 1) orang yang mengucapkan telah balikh dan berakal
- 2) Qabul sesuai dengan ijab

²² Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rieneka Cipta, Jakarta 1992, h., 401

²³ Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* h., 189

²⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari’ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 2010, h.,

²⁵ .Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari’ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 2010. *Op. Cit.* h. 96

3) Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis.²⁶

Ulama Hanafiah dan Malikiyah mengatakan bahwa antara ijab dan qabul boleh diantarai waktu yang telah disepakati sehingga pihak pembeli sempat berfikir.²⁷ Namun Ulama safiiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa antara ijab dan qabul tidak terlalu lama yang dapat menimbulkan dugaan bahwa objek pembicaraan tersebut berubah.²⁸

d. Macam-Macam Jual Beli

Secara garis besar dalam Islam, dikenal beberapa bentuk dan jenis jual beli, adapun secara globalnya jual beli itu dibagi kedalam dua bagian besar yaitu:

1) Jual beli shahih.

Jual beli sah yaitu apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, bukan milik orang lain, dan tidak tergantung pada hak khiyar lagi. Jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat adalah boleh atau sah dalam Agama Islam, selagi tidak terdapat padanya unsur-unsur yang dapat membatalkan kebolehan kesahannya. Adapun hal-hal yang menggugurkan kebolehan atau kesahan jual beli pada umumnya adalah sebagai berikut:

- a) Menyakiti si penjual
- b) Menyempitkan gerakan pasar
- c) Merusak ketentuan umum.²⁹

2) Jual beli yang batal atau fasid.

²⁶ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syari'ah*, Jakarta, Kencana, 2012 h., 74

²⁷ Syamsul Anwar, *Op., Cit.*, h., 144

²⁸ Syamsul Anwar, *Op., Cit.*, h., 146

²⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Op., Cit.* h., 202

Batal adalah tidak terwujudnya pengaruh amal pada perbuatan di dunia karena melakukan perintah syara' dengan meninggalkan syarat dan rukun yang mewujudkannya, Jual beli yang batal adalah apabila salah satu rukunnya dan syaratnya tidak terpenuhi, atau jual beli itu pada dasar dan sifatnya tidak disyaratkan, seperti jual beli yang dilakukan anak kecil, orang yang gila atau barang yang diperjual belikan adalah barang-barang yang diharamkan syara' seperti bangkai, darah, babi dan khamr. Jual beli yang batal ini banyak macam dan jenisnya, diantaranya adalah:³⁰

a) Jual beli buah yang belum muncul di pohonnya.

Memperjual belikan yang putiknya belum muncul di pohonnya, atau anak sapi yang belum ada, sekalipun di perut induknya telah ada. Maksudnya adalah melarang memperjual belikan yang putiknya belum muncul di pohonnya, atau anak sapi yang belum ada, sekalipun diperut induknya telah ada karena jual beli yang demikian adalah jual beli yang tidak ada, atau belum pasti baik jumlah maupun ukurannya.

b) Menjual barang yang tidak bisa diserahkan pada pembeli.

Seperti menjual barang yang hilang atau burung piaraan yang lepas dan terbang di udara atau juga seperti menjual ikan yang masih ada di dalam air yang kuantitasnya tidak diketahui, hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah Saw berikut ini.

³⁰ Suhrawardi K. Lubis, Farid Wajadi. *Loc., Cit. h., 144*

Artinya: *Ibnu Mas'ud ra. Berkata, Rasulullah Saw bersabda janganlah membeli ikan dalam air karena itu gharar.*(HR Bukhori).³¹

Maksud dari hadis di atas adalah menjual barang yang tidak jelas baik itu ukuran, bentuk, dan jenis barang yang akan dijadikan objek jual beli, dengan adanya larangan hadis tersebut, maka haram bagi orang yang melakukan jual beli yang bendanya tidak dapat diserahkan.

c) Jual beli yang mengandung unsur penipuan

Jual beli yang mengandung unsur penipuan yang pada lahirnya baik, tapi dibalik itu terdapat unsur penipuan, sebagaimana terdapat dalam sabda Rasulullah Saw tersebut di atas. Contohnya yang lain juga dikategorikan jual beli yang mengandung unsur penipuan adalah jual beli *al-Mazabanah* (barter yang diduga keras tidak sebanding), contohnya menukar buah yang basah dengan buah yang kering, karena yang dikhawatirkan antara yang dijual dan yang dibeli tidak seimbang. Hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah Saw berikut ini.

*Dari Jabir r.a., Rasulullah saw, melarang menjual setumpuk tamar yang tidak diketahui takarannya dengan tamar yang diketahui takarannya (HR BUKhari-Muslim)*³²

Maksud hadis di atas adalah melarang jual beli dengan cara menukar antara barang yang sejenis dan barang yang sudah di takar dengan barang yang belum di takar karena jual beli yang demikian adalah

³¹ Al-Hafizh Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulugul Maram Dan Penjelanya*, h., 597

³² Mu'ammal Hamidy, *Terjemah Nailul Authar*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, Jilid Iv, h.

mengandung unsur penipuan, atau menjual barang yang takarannya tidak sesuai dengan aqadnya atau mengurangi takarannya.

d) Jual Beli Takaran Dalam Islam

Hendaklah apabila seseorang jika melakukan jual beli dengan cara menggunakan takaran atau timbangan harus sesuai dengan apa yang telah diakadkan kepada pihak pembeli atau menggunakan takaran yang sah, jual beli ini dapat dilihat dalam firman Allah Q.S Almutaffifin ayat 1-3 sebagai berikut :

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ

الَّذِينَ إِذَا اكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ

وَإِذَا كَالُوا لَهُمْ أَوْ وَزَنُوا لَهُمْ يُخْسِرُونَ

Artinya: Celakalah bagi orang-orang yang curang (dalam menakar dan menimbang) (Yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dicukupkan, dan apabila mereka menakar atau menimbang (untuk orang lain), mereka mengurangi.

Maksud ayat diatas adalah Allah melarang keras kepada orang-orang yang melakukan transaksi jual beli menggunakan takaran dan timbangan yang tidak sesuai dengan apa yang diakadkan atau tidak sesuai dengan kenyataannya, maksudnya orang yang curang di sini ialah orang-orang yang curang dalam menakar dan menimbang.

e. Bentuk Jual Beli Yang Dilarang

Jual beli yang *batil* adalah jual beli yang salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi atau jual beli itu pada dasarnya dan sifatnya tidak disyariatkan. Adapun jual beli yang dilarang antara lain :

- 1) Jual beli barang yang tidak ada (*Bai' al ma'mun*)

Menurut Ibn Tamiyah dan Ibn Qoyyim jual beli yang tidak ada ketika akad adalah boleh sepanjang barang tersebut benar-benar ada menurut perkiraan adat dan dapat diserahkan setelah akad berlansung. Karena sesungguhnya larang menjual barang *ma'dum* tidak terdapat di Al-qur'an dan sunnah. Yang dilarang adalah jual beli yang mengandung unsur *gharar*, yakni jual beli barang yang sama sekali tidak mungkin bisa diserahkan.³³

2) Jual beli dengan cara melempar, seperti seseorang mengatakan “aku lempar apa yang ada padaku dan engkau melempar yang ada padamu.” Kemudian dari keduanya membeli dari yang lain dan masing-masing tidak mengetahui jumlah barang pada yang lain.

3) Menjual barang yang tidak dapat diserahkan

Menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada pembeli tidak sah. Misalnya, menjual anak binatang yang masih dalam kandungan. Dalam hal ini seluruh ulama fikih sepakat bahwa jual beli ini adalah tidak sah.

B. Tinjauan Umum Tentang Samsarah

a. Pengertian akad Samsarah

Samsarah merupakan kata yang berasal dari bahasa Persia yang diadopsi menjadi lafal Arab yang bermakna sebuah profesi dalam menengahi dua kepentingan atau pihak yang berbeda dengan kompensasi, baik berupa upah

³³ M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2003). H. 95

(*ujrah*) atau bonus komisi (*ji'alah*) dalam menyelesaikan suatu transaksi.³⁴ Dalam bahasa Arab, *سمسر* adalah jamak dari *سمسرة* yang artinya perantara antara penjual dan pembeli dalam melaksanakan jual beli atau pedagang perantara yang bertindak sebagai penengah antara penjual dan pembeli.³⁵ Pedagang sudah disebut *alsimsarah* pada masa sebelum Islam tetapi rasul menyebut mereka *al-tujjar*. Perbedaan *alsamsarah* (pedagang perantara) biasanya terjadi pada orang kota dan orang yang tinggal di gurun, hal ini dipraktekkan dalam semua aspek transaksi bisnis.³⁶ Adapun *simsar* adalah sebutan untuk orang yang bekerja untuk orang lain sebagai penengah dengan kompensasi (upah atau bonus), baik untuk menjual maupun membeli. Sedangkan secara terminologi lafal *samsarah* ini dapat diartikan sebagai perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang atau mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa Calo adalah orang yang menjadi perantara dan memberikan jasanya untuk menguruskan sesuatu berdasarkan upah. Dalam bahasa Arab, calo sering disebut dengan makelar. Secara umum, hukum *samsarah* adalah boleh diperbolehkan dalam Islam merujuk pada kegiatan ini sudah menjadi aktivitas yang sering dilakukan oleh sahabat Nabi dan tidak mendapatkan larangan. *Samsarah (brokerage)* suatu profesi (pekerjaan) dimana pelakunya menjadi perantara antara penjual dan

³⁴ Muhammad Abu Zahra, *Ushul fiqh*, (Mesir: Dar Al-fikri Arabi, 1998), h.. 27

³⁵ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-indonesia*, (Jakarta: Hidayakarya Agung, 1989, h.. 179

³⁶ Abdullah Alwi Haji Hasan, *Sales and Contracs in Early Islamic Commersial Law*, (Islam Abad: Islamic Reaserch Institute, 1994), h.. 94-96

pembeli. *Simsar* (pelaku samsarah, broker) adalah perantara antara penjual dan pembeli.

Samsarah adalah bagian dari pelaku akad (subjek) jual beli. Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian:³⁷

1. Lisan, Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.
2. Perantara, Akad jual beli melalui perantara, utusan, tulisan, surat menyurat sama halnya dengan ijab kabul dengan ucapan, misalnya via pos, giro atau online, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syarak. Dalam pemahaman sebagian ulama, bentuk ini hampir sama dengan bentuk jual beli salam, hanya saja jual beli salam antara penjual dan pembeli saling berhadapan dalam satu majelis akad, sedangkan jual beli via pos, giro, dan online antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majelis akad. Demikian juga dengan akad samsarah di mana yang melakukan akad adalah perantara atau makelar.
3. Perbuatan Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab dan kabul, seperti seseorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya

³⁷ Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.. 75-77

kepada penjual. Jual beli dengan cara demikian dilakukan tanpa ijab kabul antara penjual dan pembeli. Menurut sebagian Syafi'iyah tentu hal ini dilarang sebab ijab kabul sebagai rukun jual beli. Tetapi sebagian Syafi'iyah lainnya, seperti Imam Nawawi membolehkan jual beli barang kebutuhan sehari-hari dengan cara yang demikian, yakni tanpa ijab kabul terbelah dahulu.

Dengan demikian dapat dikatakan subjek dari *samsarah* adalah perantara karena penjual tidak melakukan akad secara langsung dengan pembeli sebagaimana yang dilakukan pada jual beli pada umumnya, namun menggunakan perantara atau makelar. Di masa sekarang banyak orang yang disibukkan dengan pekerjaan masing-masing, sehingga ada sebagian orang tidak memiliki waktu untuk menjual barangnya atau mencari barang yang diperlukan. Sebagian orang lagi mempunyai waktu luang, mempunyai keahlian untuk memasarkan (menjualkan), namun tidak memiliki barang yang akan dijualkannya. Sebagian masyarakat memiliki barang tetapi dia tidak tahu cara menjualnya, maka dia membutuhkan makelar untuk memasarkan dan menjualkan barang dagangannya. Kehadiran makelar di tengah-tengah masyarakat, terutama masyarakat modern sangat dibutuhkan untuk memudahkan dunia bisnis (Dalam perdagangan, pertanian, perkebunan, industri, dan lain-lain). Sebab tidak sedikit orang yang tidak pandai tawar menawar, tidak mengetahui cara menjual atau membeli barang yang diperlukan, atau tidak ada waktu untuk mencari atau berhubungan langsung dengan pembeli atau penjual.

b. Dasar Hukum Samsarah

Jelaslah bahwa makelar merupakan profesi yang banyak manfaatnya untuk masyarakat, terutama bagi para produsen, konsumen, dan bagi makelar sendiri. Profesi ini dibutuhkan oleh masyarakat sebagaimana profesi-profesi yang lain. Makelar dibolehkan dalam Islam dengan syarat-syarat tertentu. Dalil yang membolehkan pekerjaan makelar adalah sebagai berikut : QS. Yusuf ayat 72

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

Artinya:

Mereka menjawab, “Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta, dan aku jamin itu.”

Menjadi makelar hukumnya halal, karena makelar yang baik merupakan petunjuk jalan antara penjual dan pembeli, dan mempermudah keduanya dalam melakukan perdagangan dan mendapatkan keuntungan. Dalam Sebuah Hadits dijelaskan:

Artinya: Dari Ibnu Abbas r.a, dalam perkara samsar ia berkata tidak apa-apa, kalau seseorang berkata juallah kain ini dengan harga sekian, lebih dari penjualan harga itu adalah untuk engkau” (H.R. Bukhari).³⁸

Hadits di atas menunjukkan bahwa kegiatan samsarah ini secara hukum asal adalah boleh namun yang menjadi catatan penting adalah si pemilik barang atau penjual menentukan harga jual. Namun dalam kenyataannya tidak menutup kemungkinan jika para pelaku (makelar) melakukan kecurangan yang mencederai beberapa konsep muamalah Islam. Contohnya oknum makelar tanah yang dijanjikan oleh pemilik tanah akan mendapat upah 2,5% apabila tanah

³⁸ al-Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibni al- Mughirah Bardzabah al-Bukhari Al Ja’fi, *Shahih Al-Bukhari*, (Bairut:Dar Al-fikr, 1419 H/2015M), h..790

diperjualbelikan laku, namun ketiga tanah tersebut terjual, si makelar juga meminta upah kepada pembeli dengan dalih bahwa ia tidak mendapatkan upah sepersenpun dari pemilik tanah. Hal seperti ini sangat merugikan pembeli karena di awal akad tidak disebutkan adanya upah makelar di luar harga tanah

c. Rukun Dan Syarat Samsarah

Di dalam istilah fiqh dikenal dua istilah yang saling berdampingan dan berkaitan yaitu istilah syarat dan rukun. Meskipun kedua istilah ini sering digandengkan dan diartikan sebagai sesuatu yang sama-sama harus dipenuhi dalam sebuah perbuatan namun kedua istilah ini memiliki perbedaan. Syarat adalah sesuatu yang harus dipenuhi dalam sebuah perbuatan namun tidak menjadi bagian dari perbuatan tersebut (di luar dari perbuatan). Sedangkan rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi dalam sebuah perbuatan dan menjadi bagian dari perbuatan itu sendiri. Rukun merupakan sendi atau dasar untuk melakukan sesuatu yang menentukan sah tidaknya suatu pekerjaan atau ibadah.³⁹ Para fuqaha menyebutkan bahwa rukun merupakan sesuatu yang menjadikan tegaknya dan adanya sesuatu sedangkan ia bersifat internal dari sesuatu yang ditegakkan. Untuk sahnya aqad *samsarah* harus memenuhi beberapa rukun yaitu

a. *Al-muta'qidani* (Makelar dan pemilik harta).

Untuk melakukan hubungan kerja sama ini, maka harus ada agen (penengah) dan pemilik harta supaya kerja sama tersebut berjalan lancar.

Seorang simsar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka dan tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram dan yang syubhat. Dia juga berhak

³⁹ Ghufuran A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h..78

menerima imbalan setelah berhasil memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa simsar harus segera memberikan imbalannya.

b. *Mahall al-ta'auq* (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi).

Jenis transaksi yang dilakukan harus diketahui dan bukan barang yang mengandung maksiat dan haram, juga nilai kompensasi (upah) harus diketahui terlebih dahulu supaya tidak terjadi salah paham. Jumlah imbalan yang harus diberikan kepada simsar adalah menurut perjanjian. Apabila jumlah imbalannya tidak ditentukan dalam perjanjian, maka hal ini dapat dikembalikan kepada adat-istiadat yang berlaku di masyarakat.

Pekerjan makelar hukumnya mubah atau diperbolehkan apabila telah memenuhi ketentuan hukum Islam. Sahnya pekerjaan makelar harus memenuhi beberapa syarat, antara lain sebagai berikut :

1. Persetujuan kedua belah pihak yang dijelaskan di dalam QS. An-Nisa' ayat 29 bahwa jual beli wajib dilakukan berdasarkan prinsip saling rela antara penjual dan pembeli. Setiap pihak harus menyetujui atau sepakat mengenai isi materi akad, tanpa adanya unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan.
2. Objek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan. Objek akad harus dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak, bukan hal yang tidak nyata.
3. Objek akad bukan hal-hal yang maksiat atau haram. Objek akad merupakan sesuatu yang halal, tidak bertentangan dengan ketertiban umum,

kesusilaan dan undangundang, misalnya mencarikan kasino, narkoba, dan sebagainya.

Adapun Penyebab pemakelaran yang tidak diperbolehkan dalam Islam yaitu:

1. Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezhaliman terhadap pembeli, misalnya terdapat unsur penipuan terhadap pembeli, seperti menutupi cacat barang atau sengaja menjual dengan harga jauh lebih tinggi dari pada yang seharusnya dikarenakan pembeli terdesak untuk memenuhi kebutuhannya.
2. Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezhaliman terhadap penjual, misalnya seorang makelar dengan sengaja menjatuhkan harga barang yang akan dijual dan menipu penjual dikarenakan penjual kurang memahami kondisi pasar dan barang yang akan dijual.⁴⁰

⁴⁰ Ad-Duwaisyi, *Kumpulan Fatwa-fatwa jual Beli*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2004), h. 124

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di kelurahan Tabang, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu. Waktu penelitian adalah selama 2 bulan, yaitu pada bulan Maret-Mei 2022

B. Rancangan Penelitian

Penelitian ini adalah model penelitian kualitatif, karena akan mengamati peristiwa atau fenomena yang terjadi dimasyarakat. Penelitian kualitatif ini khususnya akan mengamati fenomena praktek jual beli tanah dengan menambahkan biaya jasa di kelurahan Tabang, Kecamatan Kotamobagu Barat.

C. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian lapangan, dalam hal ini subjek yang diteliti adalah peristiwa atau praktek jual beli tanah dengan penambahan biaya jasa yang dipraktekkan oleh masyarakat kelurahan Tabang, Kecamatan Kotamobagu Selatan.

D. Data dan Instrumen Penelitian

1) Sumber data

- a) Data primer

Data primer adalah yang langsung diperoleh dari sumber data pertama dilokasi penelitian atau objek penelitian.⁴¹ Data primer diperoleh peneliti dari responden, yaitu hasil wawancara mendalam dengan responden yang telah ditentukan terdiri dari, para pihak yang melakukan jual beli tanah dengan perantara (shamsarah). Selain itu data primer ini diperoleh dari wawancara dengan tokoh agama (MUI), tokoh masyarakat, dan orang atau responden yang memahami hukum islam atau fiqih. Sumber responden lain yang juga akan di wawancara oleh peneliti termasuk didalamnya pemilik tanah (penjual), pembeli, perantara (makelar), saksi yang terlibat dalam transaksi, notaries serta aparat pemerintahan BPN (badan pertanahan negara) dan lurah atau camat. Selain itu juga sumber data di peroleh dari tokoh agama dan akademisi yang memiliki kompetensi dibidang jual beli tanah

b) Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.⁴² Data sekunder ini berupa sumber – sumber tertulis seperti buku, jurnal, dan hasil penelitian pada bidang hukum islam terutama yang terkait praktek jual beli dengan menggunakan perantara. Data sekunder ini tidak

⁴¹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: PRENADA MEDIA, 2005), h. 122

⁴² *Ibid.*, h. 122

terbatas pada sumber tertulis namun juga mencakup sumber – sumber dari internet yang valid

3) Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah teknik atau tata cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Sedangkan burhan mengartikan metode pengumpulan data adalah bagian instrumen pengumpulan data yang menentukan berhasil atau tidak suatu penelitian. Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data dengan menggunakan metode sebagai berikut:

- a. Metode wawancara, dilakukan dengan mengajukan pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh peneliti kemudian peneliti melakukan wawancara mendalam dengan responden yang telah ditentukan.
- b. Metode dokumentasi adalah mencari data atau variabel berupa catatan, transkrip, buku-buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen.⁴³ Berdasarkan pendapat tersebut bahwa metode dokumentasi adalah metode yang digunakan untuk memperoleh atau untuk mengetahui sesuatu dengan melihat buku-buku arsip atau catatan-catatan yang berhubungan dengan penelitian.

4) Teknik Analisis Data

Didasarkan atas asumsi awal tentang praktek jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat kelurahan Tabang, dimana dalam transaksi jual beli tanah tersebut menggunakan pihak ketiga serta adanya tambahan biaya jasa dalam

⁴³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian ...*, h. 141

jual beli tanah, maka ditemukan masalah pokok yang akan menjadi objek kajian. Bertolak dari permasalahan tersebut, maka langkah awal yang peneliti tempuh adalah melihat, mengkaji, dan menganalisis bagaimana tahapan atau proses jual beli tanah yang melibatkan pihak perantara tersebut.

Sebagai langkah terakhir, peneliti mempelajari, mengkaji dan menganalisis faktor-faktor penyebab adanya tambahan biaya dalam jual beli tanah di kelurahan Tabang. Dalam kajian ini, peneliti cenderung mengumpulkan data kualitatif, berupa ulasan, gagasan, dan pendapat para pakar hukum atau para ulama terkait jenis jual beli tanah yang menambahkan biaya jasa. Data yang dikumpulkan dari hasil wawancara kemudian diklarifikasi, diolah, dianalisis dan diinterpretasikan untuk menjawab persoalan praktek jual beli tanah dengan tamabah biaya jasa tersebut.

Pada dasarnya analisis data adalah sebuah proses mengatur urutan data dan mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori atau satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan rumusan kerja seperti yang disarankan oleh data.⁴⁴ Pekerjaan analisis data dalam hal ini mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode dan mengkategorikan data yang terkumpul baik dari catatan lapangan, gambar, foto, atau dokumen berupa laporan.

E. Sistematika Pembahasan

Skripsi ini terbagi dalam lima bagian atau lima bab, dimana setiap bab terdiri dari beberapa sub-bab dan pembahasan.

⁴⁴ Lexy J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, h. 103.

Bab I, merupakan bagian pendahuluan. Pada bab ini terdiri dari latar belakang masalah yang diteliti, rumusan dan Batasan masalah penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian, definisi operasional penelitian serta penelitian yang relevan dengan skripsi penulis.

Bab II merupakan landasan teori. Pada bagian ini terdiri dari teori-teori yang digunakan dalam penelitian, yaitu teori perantara (shamsarah), dan jual beli, mencakup pengertian, dasar hukum serta akibat hukum, teori pembuktian serta teori efektivitas hukum.

Bab 3 merupakan bagian yang menjelaskan metode penelitian. Pada bab ini terdiri dari jenis penelitian, jenis pendekatan penelitan, jenis data penelitian yang digunakan, Teknik pengumpulan data penelitian serta metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

Bab 4 merupakan bagian utama, yang terdiri dari paparan hasil penelitian, diskusi atau pembahasan hasil penelitian.

Bab 5 merupakan bagian penutup. bagian ini terdiri dari kesimpulan penelitian serta saran dari peneliti.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Praktek Jual Beli Tanah Dengan Tambahan Biaya Perantara

Praktek jual beli tanah merupakan transaksi yang umum dilakukan oleh masyarakat baik pedesaan maupun masyarakat perkotaan. Bagi masyarakat pedesaan, praktik jual beli tanah sering melibatkan pihak ketiga atau sering disebut makelar. Makelar sendiri merupakan pihak yang membantu memudahkan pembeli menemukan orang yang menjual tanah, begitupun sebaliknya, seorang penjual tanah atau pemilik tanah yang ingin menjual tanahnya menggunakan jasa makelar atau perantara dengan tujuan agar transaksi jual beli tanah lebih mudah.

Salah satu bentuk praktek jual beli dengan menggunakan jasa perantara atau dalam istilah hukum Islam disebut dengan shamsarah, adalah praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa Tabang, Kecamatan Kotamobagu Selatan, kota Kotamobagu.

Istilah makelar memang sudah banyak didengar sejak lama oleh masyarakat, namun profesi mekelar ini belakangan ini mulai di kecohkan oleh sejumlah kasus ada sebagian warga yang berfikir bahwa makelar itu seseorang yang berjualan secara gelap, sehingga menjadikan kata makelar ini dikalangan masyarakat berkesan negatif.

Sehingga dalam masalah ini hadirilah pertanyaan mengenai sistem pengupahan makelar yang sesuai dengan hukum Islam? kaitannya dengan praktek makelar dan sistem pemberian upah makelar di desa Tabang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kepala desa Tabang dan berdasarkan hasil observasi yang dilakukan oleh penulis, jumlah penduduk yang ada di desa Tabang berjumlah 1003 kepala keluarga (KK). Masyarakat desa Tabang Sebagian besar beragama Islam, yaitu sebanyak 98% sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan kepala desa Tabang, Berty Gonibala.

Dalam sistem penjualan masyarakat desa Tabang sering menggunakan perantara (makelar), makelar merupakan seseorang yang menjualkan barang orang lain atas dasar upah dari yang punya barang tersebut dengan usaha yang telah dilakukannya. Bisnis ini di percayai bisnis yang paling menuntungkan kepada masyarakat karena waktu yang dibutuhkan tidak memerlukan waktu yang lama.

Menurut data lapangan bahwa terjadinya proses jual beli dengan menggunakan makelar disebabkan oleh beberapa faktor⁴⁵:

a. Faktor ekonomi

Praktek jual beli yang dilakukan di desa Tabang ini disebabkan oleh faktor ekonomi. Dengan menjadi seorang makelar dalam jual beli dapat membantu sedikit perekonomian mereka dan sedikit membantu pertambahan pendapatan. Dimasa sekarang banyak orang yang memiliki keahlian untuk memasarkan tapi tidak memiliki barang untuk di jual sehingga untuk memudahkan kesulitan itu maka makelar ini membantu proses berjalannya transaksi agar lebih cepat dan tepat.

b. Faktor kegamaan.

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Kepala Desa Tabang

Masyarakat desa Tabang dikategorikan sebagai desa yang masih memiliki tradisi gotong royong, saling tolong menolong dan masih kental dengan kekeluargaan. Maka praktek makelar di daerah ini menjadi hal yang sangat biasa di desa ini untuk membantu proses jual beli.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden, diketahui bahwa mekanisme jual beli dengan perantara dilakukan dengan cara, calon pembeli mendatangi makelar dengan maksud meminta untuk dicarikan tanah, didalam pembicaraan itu yang diutarakan adalah tentang keadaan tanah yang lebih dulu, kemudian tempat dan harga tanah, setelah itu dilanjutkan dengan saling berikrar atau melakukan akad antara kedua belah pihak untuk mencarikan tanah yang di pesan calon pembeli. Berikutnya setelah terjadinya akad, makelar mencari tanah dari seorang penjual, setelah mendapatkan tanah maka pihak makelar menghubungi pihak pertama (pembeli) dengan membawa dokumentasi/foto, setelah itu kemudian mendatangi pihak penjual untuk melangsungkan transaksi.

Didalam transaksi itu pun terjadi tawar-menawar, didalam tawar-menawar seorang makelar ikut aktif. Setelah tanah jadi untuk dibeli atau terjadi kesepakatan pihak pertama (pembeli) dan pihak kedua (penjual) maka pihak ketiga (makelar) tadi mendapatkan komisi dari kedua belah pihak atas jasa pekerjaannya, sedangkan bila yang terjadi sebaliknya yaitu tidak terjadi kesepakatan dalam transaksi atau gagal, maka makelar tidak mendapatkan komisi. Seorang makelar tentu menyadari sejauh mana kemampuan dan kesaktian yang dimilikinya guna mensukseskan proses jual-beli tersebut. Dan tentu saja dia juga memahami bahwa jasanya sangat dibutuhkan oleh pihak penjual yang tentu saja menginginkan barang dan jasa tersebut bisa terjual dan juga dibutuhkan oleh pihak pembeli yang menginginkan barang dan jasa tersebut

dapat dimiliki dan dibeli olehnya. Kemampuan yang dimiliki oleh seorang makelar bisa beraneka- ragam, mulai dari kemampuan dalam menilai kualitas suatu barang atau jasa, sampai dengan kemampuan komunikasi guna meyakinkan pihak penjual untuk melepas barang dan jasa tersebut.

Menurut bapak Ansar warga dari desa Tabang mengatakan bahwa tugas makelar adalah melayani dan dan menerima setiap pekerjaan untuk menggunakan jasa makelar sebagai perantara. Dalam hal taransaksi makelar ini sangat berperan penting dalam memilih calon pembeli. Bahkan kesepakatan transaksi pun ada di tangan makelar. Jadi antara penjual dan pembeli itu tidak bertemu.

Walaupun nama makelar, agen atau yang lainnya, mereka bertugas sebagai badan perantara badan usaha perantara dalam penjualan, baik mengatasnamakan dirinya sendiri maupun atas nama perorangan atau perusahaan pemilik barang atau komoditas yang tidak dilakukan oleh sendiri. Melainkan bisa di lakukan oleh lebih dari seseorang.⁴⁶ Pembisnis ini di percaya oleh masyarakat untuk membantu mereka dalam mencari pembeli dan menjual nya ke kota atau ke orang cina dll. Dan pemilik tanah menyerahkan sepenuhnya kepada pembisnis tersebut untuk menjual tanah.

Proses jual beli tanah ini dimulai pada saat ada seseorang yang memiliki sebidang tanah dan ia ingin menjual nya kepada seseorang tetapi ia tidak punya kemampuan dalam hal perdagangan. Untuk memudahkan penjualan tersebut akhirnya si pemilik tanah memberikan amanah kepada seseorang yang ia percayai untuk menjualkan tanah tersebut. Proses tersebut membutuhkan waktu kurang

⁴⁶Islam Nawawi. *Fiqh Muamalah klasik dan kontemporer* (Bogor:Ghalia Indonesia,2004), h.,82.

lebih dua minggu untuk menemukan pembeli yang tepat. Besar kecilnya upah yang di dapatkan oleh pekerja (makelar) tergantung dari usaha dan kerja yang baik, jika si makelar dapat menjual tanah dengan harga yang besar maka si makelar pun dapat mendapatkan upah yang besar pula. Namun kadang kala harga yang disepakati oleh si makelar dan pembeli tidak memberikan informasi yang tepat kepada pemilik tanah atas permintaan si makelar (perantara). Makelar bisa menjual tanahnya setinggi mungkin kepada penjual tanpa harus memberikan informasi harga yang tepat kepada pemilik tanah.

Dengan sistem seperti ini lebih menguntungkan kepada makelar. Karena pemilik tanah tidak di beri tahu harga yang sesuai.

a. Dalam pemberian upah kepada makelar di Desa Tabang ini dengan berbagai macam cara:

1. Dengan cara pemberian upah di berikan oleh pemilik tanah dan di berikan sesuai dengan perjanjian sebelumnya. Dan upah upah yang diberikan sesuai dengan luas tanah tersebut dan waktu yang ia tempuh selama melakukan penjualan tersebut. Jika ia bisa melakukan penjualan kurang dari satu minggu maka *fee* yang diberikan pun akan semakin besar.⁴⁷
2. Selain itu penjualan tanah tersebut tidak dilakukan hanya dengan satu orang melainkan bisa lebih dari dua orang karena mungkin saja ada seseorang yang bisa memberikan harga yang lebih malah melalui temannya yang lain. maka dari itu pengusaha makelar di Desa

⁴⁷Wawancara Bapak Ansar sebagai makelar di desa Tabang

Tabang pun pun membutuhkan orang yang lebih ahli untuk menjualkan tanahnya kepada orang kota dan orang cina. Dalam hala pembagian keuntungan dengan rekan kerjanya itu di bagi sesuai dengan pendapatanya. Misalnya pemilik tanah ingin menjualkan tanahnya seharga 100 ribu per meter maka pakelar di desa Tabang menjual dengan harga 120 ribu per meter maka keuntungan yang di dapat 20 ribu per meter.

3. Selain itu biasanya pemilik tanah tidak mengetahui adanya kerjasama makelar Desa Tabang dengan rekan rekannya yang lain. dan kesepakatan harga pun sudah di sepakati oleh para makelar dan pembeli tanpa harsus memberikan informasi yang tepat kepada pemilik tanah. ⁴⁸
4. Mekelar akan memberikan harga yang sesuai dengan kesepakatan bersama pemilik tanah dan pemilik tanah tidak perlu menunggu berbulan - bulan untuk menjualkan tanahnya. Pemilik hanya memberikan upah kepada makelar sesuai dengan akad yang ia janjikan. ⁴⁹
5. Biasanya sistem penentuan upah dilakukan dengan menggunakan persentase tidak dengan nominal yang jelas. makelar ini tidak jelas patokan harganya, seperti contoh : “pak jualkanlah sebidang tanah ini, lalu makelar menjawab“ bagian saya berapa? dan pemilik menjawab ada. Maka hal ini menunjukan bahwa upah yang diberikan

⁴⁸Wawancara Bapak narsim sebagai makelar

⁴⁹Wawancara dengan hadarah

ketika sudah terjadi penjualan, malahan biasanya makelar mendapatkan upah dari penjual dan pembeli. Pembeli memberikan komisi kepada makelar.

6. Adapula yang sudah memberikan patokan harga diawal seperti dalam contoh ucapan penjual “ jualan tanah ini dengan harga Rp 15.250.000 dan terserah anda mau jual berapa kepada pembeli. Yang demikian ini biasanya makelar memberikan harga yang paling tinggi sampai dua kali lipat untung mencari untung dalam transaksi dan sebagai upah makelar. Seperti ucapan makelar “ ini ada sebidang tanah yang mau di di jual dengan harga 16. 500.000 harga awal 15.250.000 dan sedangkan keuntungan senilai 1. 250.000 untuk makelar kemudian transaksi itu hanya diketahui makelar dan pembeli tanpa memberikan informasi yang sesuai kepada pemilik tanah.

Jika perwakilan bersifat terikat, wakil tersebut berkewajiban untuk mengikuti apasaja yang telah ditentukan oleh orang yang mewakilkan. Ia tidak boleh menyalahinya, kecuali kepada yang lebihbuat orang yang mewakilkan. Bila dalam persyaratan ditentukan bahwa benda itu harus dijual dengan harga Rp 10.000,00 kemudian di jual dengan harga yang lebih tinggi 12,000,00. Atau dalam akad ditentukan bahwa barang itu boleh di jual dengan angsuran, kemudian barang tersebut di jual secara tunai, maka penjualan ini sah menurut pandangan Abu Hanifah.⁵⁰ Bila yang mewakili menyalahi aturan aturan yang telah disepakati

⁵⁰Hendi Suhendi *Fikih muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008) ,h. 236.

ketika akad, penyimpangan tersebut dapat merugikan pihak yang mewakilkan, maka tindakan tersebut bathil menurut pandangan Imam Syafe'i.

Menurut Hanafi tindakan itu tergantung pada kerelaan orang yang mewakilkan membolehkannya, maka menjadi sah, bila tidak meridhainya, maka menjadi batal.

Proses berakhirnya transaksi pemberian upah. Berakhirnya pekerjaan menjadi seorang makelar adalah ketika sudah melaksanakan pekerjaan yang di perintahkan. Menjadi seorang makelar tidaklah selalu berjalan mulus, terkadang makelar sudah bersusah payah berusaha mencari pembeli tapi setekah berinteraksi begitu lama dengan pembeli membatalkan transaksi tersebut. Dan bahkan hal itu menjadikan makelar tidak mendapatkan apa apa.

Makelar dikatakan berhasil apabila ia mampu mencarikan harga yang sesuai dengan pemilik tanah. dan mendapat keuntungan yang lebih. Uupah makelar diberikan kepada makelar apabila ia sudah mencari pembeli yang tepat dan gol dan sudah terjadi transaksi dan penjualan tanah dengan pembeli. Dan sesuai kesepakatan maka disitulah makelar mendapatkan upah yang sesuai dengan jerih payahnya.⁵¹

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pekerjaan menjadi seorang makelar ada yang dibolehkan dan ada yang dilarang. Diamana disanapun memeiliki akad yang dibolehkan di dalam Islam yaitu saling tolong menolong sesama manusia (*ta'awun*) tetapi memang ada saja makelar yang tidak sesuai dengan syariat Islam. Dan banyaknya kecurangan tentang harga tanah yang tidak

⁵¹Wawancara dengan Bapak nasim, sabtu. Pukul : 20:00 pada tanggal 17 juli 2017.

sesuai dengan kebenarannya. Dan sistem penentuan upah pun melalui persenan yang kadang kadang banyak masyarakat yang tidak memahami perhitungan tersebut. Pekerjaan tersebut seringkali melakukan pemaksaan, Ketidak jujuran dan kecurangan.

Menurut penulis inti dari praktek penjualan tanah melalui makelar ini adalah bagaimana kinerja seseorang untuk mendapatkan pembeli yang dapat memberikan harga yang tinggi dan kadang mereka menjual nya bisa sampai ke orang cina dan dilakukan oleh beberapa pihak guna memberikan informasi pembeli yang sesuai. Seorang makelar itu mendapatkan upah dari dua pihak bisa dari pemilik tanah dan pembeli tanah tersebut.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Dengan Tambahan Biaya Perantara

Dari penelitian penulis, secara realitas bahwa bisnis yang dilakukan di Desa Tabang ini saling berkaitan satu dengan yang lain nya. hampir 80% desa Tabang memiliki mata pencaharian sebagai petani, pedagang atau PNS. Oleh sebab itu, dalam Islam diatur tata cara transaksi dalam Islam.

Hal ini ditegaskan dalam firman Allah, Q.S Annisa- 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.

Maksud dari ayat tersebut bahwasanya janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil adalah janganlah menuruti jalan yang salah, tidak menuruti jalan yang sewajarnya seperti penipuan, kecurangan, dan korupsi, perdagangan adalah sebagai bentuk jual beli, tukar menukar, upah mengupah dan sewa menyewa.

Ijab dan qabul adalah posisi terpenting dalam sebuah perjanjian atau akad, *ijab* adalah perkataan penjual, umpamanya, “saya jual barang ini sekian.” *qabul* adalah ucapan si pembeli, “saya terima (saya beli) dengan harga sekian”, keterangan tersebut mengatakan bahwa jual beliau itu suka sama suka, dan juga sabda Rasulullah SAW “sesungguhnya jual beli itu hanya sah jika suka sama suka”.

Sedangkan suka sama suka tidak dapat diketahui dengan jelas kecuali dengan ucapan dan perkataan, karena perasaan suka itu tergantung pada hati masing-masing. Ini pendapat kebanyakan ulama yang lain berpendapat lafadz itu tidak menjadi rukun, hanya menurut adat kebiasaan saja apabila menurut adat telah berlaku bahwa hal tersebut seperti itu sudah dipandang sebagai jual beli.⁵²

Mengenai jual beli yang tidak diakui oleh agama ada beberapa transaksi yang sah tapi dilarang diantaranya :

1. Membeli barang dengan harga yang lebih tinggi. Dari pada harga pasar .
2. Membeli barang yang sudah dibeli orang.

⁵²Sayyid sabiq *Fikih sunnah 12* (Bandung : PT Al-Ma'arif , 1987) , h.112

3. Mencegat orang yang datang dari desa di luar kota, lalu membeli barangnya sebelum mereka sampai ke pasar.
4. Menjual suatu barang yang berguna, tetapi kemudian dijadikan alat maksiat.
5. Jual beli yang disertai tipuan. Berarti dalam jual beli itu disertai tipuan. Baik dari pihak pembeli maupun penjual.

Dalam Hadist dijelaskan sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَرَّ عَلَى صُبْرَةٍ طَعَامٍ فَدَخَلَ يَدُهُ فِيهَا فَنَالَ أَصَابِعَهُ بِلَالًا فَقَالَ مَا هَذَا يَا صَاحِبَ الطَّعَامِ قَالَ أَصَابَتْهُ السَّمَاءُ يَا رَسُولَ اللَّهِ قَالَ أَفَلَا جَعَلْتَهُ فَوْقَ الطَّعَامِ كَيْ يَرَاهُ النَّاسُ مَنْ عَشَّ فَلَيْسَ مِنِّي (رواه مسلم)

Dari Abu Hurairah . “ bahwasanya Rasulullah Saw. Pernah melalui suatu onggokan makanan yang bakal di jual, lantas beliau memasukan tangan beliau kedalam onggokan itu, tiba tiba di dalamnya jari beliau meraba yang basah. Beliau keluaran jari beliau yang basah itu seraya ia berkata “ apakah ini ? ‘ jawab yang punya makanan “ basah karena huja ya rasulullah .” beliau bersabda “ mengapa tidak engkou taruh di bagian atas supaya dapat dilihat orang”. ? barang siapa yang menipu maka ia bukan umatku . (Riwayat Muslim)⁵³

Dalam hadits tersebut jelaslah bahwa menipu itu haram berdosa besar.

Semua sepakat bahwa perbuatan itu sangat tercela dalam agama.

Penulis melihat dari sistem dan penerimaan upah tersebut mengandung ketidakadilan dan penindasan disisni. Yaitu : tidak beri tahukannya informasi yang sesuai kepada pemilik tanah dan adanya kerjasama yang tidak diketahui oleh

⁵³Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam Hukum Fiqh Lengkap, cet 6* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2004),h. 285.

pemilik tanah dengan pembeli agar tidak memberi tahu tentang harga sebenarnya kepada pemilik tanah.

Makelar yang dilarang adalah karena melakukan kekerasan dan penindasan terhadap penerimaan upah seperti pemberian informasi yang salah penekanan upah yang di syariatkan. Meminta upah kepada kedua belah pihak diantaranya permintaan upah kepada penjual dan pembeli karena disana akan adanya pengadaan upah dan adanya unsur riba. Disamping anjuran untuk mencari rezeki, Islam sangat menekankan (mewajibkan) aspek kehalalan dalam sisi memperoleh nya maupun pendaagunaanya (Pengelolaan dan pembelanjanya)⁵⁴

Jumlah upah atau imbalan jasa juga harus dapat dimengerti betul oleh orang yang memakai jasa tersebut, jangan semena mena terhadap pemilik tanah dengan alasan bahwa pemilik tanah tidak memahami pekerjaan tersebut. Dan harus saling memenuhi hak dan kewajibannya dan sesuai dengan perjanjian perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak agar tidak ada kekeliruan dan kezhaliman dalam transaksi tersebut.

Menurut Sayyid Sabiq didalam bukunya fiqh sunnah perantara (*simsarah*) adalah orang yang menjadi perantara untuk antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual beli. Dengan adanya perantara maka transaksi antara penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertansaksi baik transaksi berbentuk jasa ataupun barang dagangan dan memiliki prinsip tolong menolong.⁵⁵

⁵⁴Muhammad Ismail Yusanto dkk, *Menggagas Bisnis Islam*, (Jakarta: Gema Insani , cet pertama 2002), h.17.

⁵⁵Sayyid sabiq , *Fikih sunnah 13* (Bandung : PT Al-Ma'arif , 1987)

Dari pekerjaan pekerjaan seperti seorang makelar dibolehkan untuk memungut upah atau disebut *ijarah* dijelaskan oleh sayyid sabiq dalam bukunya yang berjudul Fiqh sunnah para ulama memfatwakan tentang kebolehan memungut upah yang dianggap sebagai perbuatan baik selama perbuatan tersebut/ pekerjaan tersebut tidak bertentangan dengan Al-Qur'an dan Hadits.

Hampir semua ulama ahli fiqh sepakat bahwa *ijarah* disyariatkan dalam islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani beralasan bahwa *ijarah* adalah jual beli kemanfaatan, yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual-beli.

Dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijarah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan (adat)⁵⁶

Firman AllaH SWT Al-Qashash (28): 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya:

Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”

Dan pekerjaan yang tidak boleh memungut upah adalah seperti adzan, iqamah, mengajarkan Al-Qur'an, badal haji dan puasa Qada. Islam mengajarkan bahwa seseorang yang melakukan pekerjaan dengan tujuan membantu seseorang maka Allah menjanjikan balasan surga bagi mereka yang melaksanakan

⁵⁶ Rachmat syafe'i, *Fikih Muamalah*, (Bandung; Pustaka Setia, 2006), h. 123

perintahNya. Seseorang akan memperoleh pahala yang baik dari pekerjaan yg baik pula. Begitupun dengan makelar ia dibolehkan dalam Islam akan tetapi harus jauh dari kebohongan dan kecurangan serta di jauhkannya riba dalam sistem pengupahannya.⁵⁷

Allah berfirman dalam surat al Al- Zalzalah Ayat : 7

فَمَنْ يَعْمَلْ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ خَيْرًا يَرَهُ

Artinya:

Maka barangsiapa mengerjakan kebaikan seberat zarah, niscaya dia akan melihat (balasan)nya,

Berdagang secara perantara (*simsar*) diperbolehkan Asalkan tidak menyimpang dari ketentuan jual beli berdasarkan syariah serta jujur dan jelas dalam bertansaski jual beli . hal ini diterangkan dalam satu hadits yang berbunyi:

حَدِيثُ حَكِيمِ بْنِ حَزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ : عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقْ فَإِنْ صَدَقَا وَبَيْنَا بُورِكْهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَذَبَا وَكْتَمَا مُحِقُّ بَرَكَتُهُمَا

“Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam radiyallahu anhu’ dia telah telah berkata: Dari Nabi SAW, bahwa beliau telah bersabda: “ penjual dan pembeli diberi kesempatan untuk berfikir selagi mereka belum berpisah sekiranya mereka jujur serta membuat penjelasan mengenai barang yang akan dijual belikan, mereka akan mendapat berkah dalam jual beli mereka, sekiranya mereka menipu dan merahasiakan mengenai apa-apa yang harus diterangkan tentang barang yang dijual belikan maka akan rehapus keberkahannya.

Hadits tersebut menjelaskan bahwa di dalam jual beli hendaklah disertai rasa jujur sehingga ada nilai manfaatnya. Apabila penjual dan pembeli saling

⁵⁷Abdul Rahman Ghazali, M.A. *Fiqh Muamalah* (Jakarta:Kencan,2010), h.144.

menipu atau merahasiakannya tentang apa yang seharusnya dikatakan maka tidak akan ada nilai manfaatnya.⁵⁸

Jadi agama Islam dapat membenarkan pekerjaan sebagai makelar selama tidak menyalahi ketentuan nash al-Qur'an dan sunnah serta ada unsur tolong menolong dan saling mendapat manfaat.⁵⁹

Makelar memang boleh tetapi masih ada sajah cara yang dilakukan diatas tidak sesuai dengan hukum islam, pada dasarnya apa yang dilakukan *samsarah*, (makelar) dalam Bahasa arabnya disebut *simsar*. Sudah ada pada zaman Rasulullah saw. Hal ini didasarkan pada sebuah hadis laporan Qois bin Abi Gorzah yang menceritakan:

عَنْ قَيْبِ بْنِ أَبِي عَزْزَةَ قَالَ خَرَجَ عَلَيَّ نَا رَسُولُ اللَّهِ عَ لَ يُوِ وَسَ لَمْ وَ نُنُ
نَسَمَى السَّمَا سِرَةَ فَ قَالَ يَ مَعْشَرَ التَّجَارِ إِنَّ الْبَ يَعِ يَضُرُّهُ اللَّغْوُ وَاللَّفُ
فَشُوبُهُ بِلَصَدَقَةٍ

Dulu, kami pada Rasulullah SAW menamakan diri sebagai samasirah (makelar). Suatu ketika Rasulullah datang menghampiri kami dan menyebut kami dengan nama yang lebih baik dari calo atau makelar, beliau bersabda: "Wahai para pedagang, sesungguhnya jual beli ini terkadang diselingi dengan kata-kata tidak manfaat dan sumpah, maka perbaikilah dengan memberikan sedekah". (Shahih, Hr Ahmad, Abu Daud, Tirmidzi, Nasai dan Ibnu Majah: 3328)

Kemudian akad (transaksi) dalam buku fiqih bagi *simsar* (makelar) ini minimal ada tiga akad:

⁵⁸Ahmad mudjab Mahalli, dkk, *Hadits Hadits mutafaq 'Alaih bagian munakahat dan muamalat, edisis pertama* (jakarta: Kencana, 2004), h.92-93.

⁵⁹Sayid sabiq *Fiqh sunnah jilid 12* (Bandung : PT Al-Ma'arif , 1987) , h. 182.

- 1) Akad *wakalah* (mewakili dan mewakilkan). dalam hal ini penjual memberikan kuasa kepada makelar untuk mewakili dirinya dalam menjual tanah miliknya kepada pembeli, atau sebaliknya si makelar mewakili dari pihak pembeli. Makelar harus menyampaikan informasi sekecil apapun kepada pihak yang memberikan kuasa dari transaksi ini dan tidak boleh menyembunyikannya apalagi mengambil keuntungan, semisalnya menaikkan harga barang atau menurunkannya. Ia murni wakil dari pihak pembeli atau penjual.
- 2) Akad *ijar* (transaksi jasa). Dalam hal ini pihak penjual menggunakan jasa makelar untuk menjual barangnya kepada pihak pembeli yang sudah ditentukan upah atau ongkosnya terlebih dahulu atau jasa pihak pembeli menggunakan jasa makelar untuk membelikan barang dari penjual. Maka, makelar tugasnya hanya memberikan jasanya untuk menjual atau membeli tidak mengambil dari transaksi tersebut.
- 3) Akad *ju'alah* (transaksi sayembara). Dalam hal ini pihak penjual tidak bertransaksi kepada pihak makelar tertentu tapi kepada seluruh makelar, dengan akad barang siapa yang dapat menjual barangnya maka ia berhak mendapatkan sekian persen dari hasil penjualan. Maka si makelar juga tidak bermain harga penjualan, ia hanya menjual barang yang harga dan barangnya dari pihak penjual.

Dari melihat peristiwa diatas, makelar ada yang tidak melakukan satu pun diantara hukum fiqih yang membolehkan itu, Maka cara makelar tidak menjeslaskan di awal itu salah, tidak dibenarkan dalam islam. Oleh sebab itu

seharusnya si penjual harus memperjelas di awal makelar ini mendapatkan komisi berapah atau ada hitungan harga persennya, maka itu juga harus jelas.

Ketentuan imbalan dalam fikih muamalah disyaratkan imbalan:

1. Imbalan hendaklah jelas dengan bukti dan ciri yang bisa menghilangkan ketidakjelasan dan disebutkan besar dan bentuk imbalan
2. Imbalan harus dibayarkan sesegera mungkin atau sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam akad.
3. Imbalan tersebut bisa dimanfaatkan oleh pekerja untuk memenuhi kebutuhan kehidupannya.
4. Imbalan yang diberikan haruslah adil bagi kedua belah pihak.
5. Imbalan yang diberikan harus sesuai. Maksud dari sesuai adalah sesuai dengan kesepakatan bersama, tidak dikurangi dan tidak ditambahi.

Dimana makelar menjual barang yang sudah dimakelari atau samsarah“ala samsarah tanpa izin sipemilik tanah, Simakelar menghubungkan kepada makelar lain untuk meminta bantuan dalam hal jual tanah tersebut, sehingga dalam hal ini makelar dapat menjual dengan harga yang tinggi supaya hasil dari penjualan dapat dibagi menjadi tiga pihak yaitu pihak pemilik tanah, makelar 1 makelar 2 dan, makelar 3 dari kasus ini Syaih Muhammad bin Abil Fath dari Mazhab Hambali berkata dalam kitab Al-Mutalli“bahwa “Samsarah“ala samsarah yakni makelar menjul barang dagangan makelar adalah haram hukumnya atau tidak diperbolehkan”.

Dalam hal ini dijelaskan menciderai konsep jual beli dalam fikih muamalah sebagaimana Rasullah saw bersabda :

“Dari rifiah bin Rafi r.a (katanya): sesungguhnya nabi Muhammad SAW pernah ditanyai, manakah usaha yang paling baik? Beliau menjawab: ialah amal usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan semua jual beli yang bersih” (HR. Al-Bazzar, dan dinilai sahih oleh al-Hakim)

Transaksi jual beli dengan melibatkan pihak ketiga yang terjadi di desa Tabang, sistem perjanjian atau kesepakatan antara pemilik tanah dengan perantara hanya didasarkan pada penjanjian lisan saja. Di dalam perjanjian antara pemilik tanah dan perantara tidak ada hitam diatas putih atau tidak tertulis. Sehingga tidak memiliki kekuatan hukum. Pemilik tanah hanya menyebutkan dengan lisan sistem pemberian imbalan bagaimana, apakah diawal atau diakhir dan tidak menyebutkan berapa besaran upah yang harus dibayarkannya kepada perantara.

Dalam fikih muamalah pemberian imbalan dilakukan ketika terjadi kesepakatan diawal saat melakukan transaksi, agar tidak ada kerugian dalam kedua belah pihak. Namun, dalam pemberian imbalan kepada perantara tidak disebutkan dengan jelas berapa besaran nominalnya yang akan diberikan. Dan pemilik tanah hanya akan memberikan imbalan kepada perantara jika perantara mampu menjualkan tanah yang dijualnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Proses jual beli tanah dengan menggunakan perantara (samsara) dan biaya tambahan bagi samsara dilakukan oleh masyarakat desa Tabang. Tahapan jual beli dengan perantara tersebut, pertama yaitu pihak penjual atau pihak pembeli menghubungi perantara untuk mencari tanah yang akan dijual atau mencari pembeli tanah. Setelah itu, terdapat kesepakatan antara perantara dan pihak pembeli-penjual, terkait upaya yang akan diberikan kepada pihak perantara. Tambahan biaya tersebut berkisar 2,5% dari harga tanah. Meskipun demikian, biasanya perantara juga diberikan upah seikhlasnya dari penjual atau pembeli. Transaksi yang melibatkan pihak ketiga ini juga, dilakukan oleh pihak ketiga hingga kepengurusan kelengkapan administrasi jual beli tanah di tingkat desa atau kelurahan
2. Pemberian imbalan dalam penjualan tanah harus sesuai dengan ketentuan imbalan dalam fikih muamalah yaitu adanya kejelasan, imbalan yang diberikan harus sesuai dengan waktu yang disepakati, bermanfaat, adil, dan sesuai dengan kesepakatan bersama. Praktik pemberian imbalan terhadap penjualan tanah di Desa Tabang dilakukan

tanpa adanya perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan perantara, sehingga tidak ada kejelasan mengenai besaran imbalan yang diberikan. Dalam praktiknya di lapangan, pemilik tanah hanya memberikan informasi kepada perantara bahwa tanah yang akan dijualnya sesuai dengan harga yang telah diminta oleh pemilik tanah. Dengan demikian pemberian imbalan yang diberikan tidak adanya perjanjian yang di sepakati.

B. Saran

1. Dari hasil penelitian ini dimaksudkan jika praktik jual beli tanah yang dilakukan masyarakat Desa Tabang tidak sesuai dalam hal penambahan harga dengan hukum Islam maka diharapkan dengan adanya penelitian ini masyarakat dalam melakukan penambahan harga sesuai dengan Hukum Islam.
2. Kepada makelar dalam melakukan jual beli khususnya dalam penambahan harga harus sesuai dengan ketentuan hukum Islam.
3. Kepada akademis, hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi bagi peneliti yang akan datang, maka dari itu diharapkan bagi pihak kampus agar dapat menyediakan referensi berupa artikel, jurnal atau buku-buku yang berhubungan dengan jual beli terutama yang Islami. Agar peneliti yang akan datang tidak lagi kebingungan dalam mencari referensi. Sehingga nantinya dapat mempermudah peneliti yang akan datang dalam menyelesaikan penelitiannya.

4. Kepada peneliti selanjutnya diharapkan dapat mencari data yang lebih banyak lagi, agar hasil yang diperoleh di akhir dapat lebih baik lagi. Berhubungan dengan teori yang digunakan dalam peneliti yang akan datang diharapkan agar materinya diperbanyak lagi, karena teori yang dipakai dalam penelitian ini dirasa masih belum sepenuhnya mendukung hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Bin Muhammad, Alu Syikh, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 1, Kairo, Pustaka Imam 1994
- Ad-Duwaisyi, *Kumpulan Fatwa-fatwa jual Beli*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2004)
- Al-Asqalani, Al-Hafizh Ibnu Hajar *Bulughul Maram Dan Penjelasannya*, Ali, H. M. Daud *Asas-Asas Hukum Islam*, Rajawali Press, Jakarta, 1991
- al-Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibni al- Mughirah Bardzabah al-Bukhari Al Ja'fi, *Shahih Al-Bukhari*, (Bairut: Dar Al-fikr, 1419 H/2015M)
- Anwar, Syamsul *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 2010
- Anwar, Syamsul *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 2010.
- Basyir, Ahmad Azhar *Asas-asas hukum Muamalah*, Edisi Revisi (Yogyakarta: UII Press, 2000)
- Bukhori, Muhammad Abdullah Abu Al imam *Kitab Shahih Bukhori*. Dahlan Bandung
- Bungin, Burhan *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta: PRENADA MEDIA, 2005)
- Dapatemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Penerbit Diponegoro, 2000)
- Hamidy, Mu'ammal *Terjemah Nailul Authar*, Surabaya, PT. Bina Ilmu
- Haroen, Nasrun *Fiqh muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta 2000
- Hasan, Abdullah Alwi Haji *Sales and Contracs in Early Islamic Commersial Law*, (Islam Abad: Islamic Reaserch Institute, 1994)
- Hasan, M. Ali *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2003)
- Hasan, M. Ali *Berbagai Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, ed.1. cet.2, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004)
- Hendi, Suhendi *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016)
- Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional* (Jakarta: Binacipta, 1983)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Jakarta, Kencana, 2012
- Masadi, Ghufuran A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Muslich, Ahmad Wardi *Fikih Muamalah*. Amzah, Jakarta, 2010, Cet Ke-1, h., 173
- Ramadhana, Tina *Penerapan Akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah Ditinjau Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian di Gampong Lhok Igeuh Kec. Tiro Kab. Pidie)*, Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2019)
- Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara Atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia Dalam Perspektif Hukum Islam* (Badan Litbang Dan Diklat Kementrian Agama RI, 2010)

- Sabiq, Sayid *Fiqih Sunnah*, alih bahasa oleh Kamaluddin A. Marzuki, *Terjemah Fiqih Sunnah*, Jilid III, Al Ma'arif, Bandung, 1987
- Sabiq, Sayyid Alih Bahasa Oleh, Kamaluddin A. Marzuki, *Fiqih Sunnah*, Alma'arif, Bandung
- Shiddieqy, Hasbi *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Bulan Bintang, Jakarta, 1987)
- Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Rieneka Cipta, Jakarta 1992
- Syafei, Rachmat *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2001)
- Yunus, Mahmud *Kamus Arab-indonesia*, (Jakarta: Hidayakarya Agung, 1989)
- Zahra, Muhammad Abu Ushul fiqh, (Mesir: Dar Al-fikri Arabi, 1998)